

GEMEINDE
FAßBERG

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

6. ÄNDERUNG

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG
GEMÄß § 6 (5) BAUGB

1. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch diese Flächennutzungsplanänderung soll die Weiterentwicklung des bisherigen Camping- und Ferienhausgebiets Oberohe zu einem größeren Ferienpark ermöglicht werden. Er soll aus Ferienhäusern verschiedener Größen bestehen und verschiedene Einrichtungen für Spiel, Sport und Freizeit, aber auch für die Versorgung von Feriengästen wie ein Einkaufsladen und Gastronomie beinhalten können. Dementsprechend wird ein Sondergebiet, das der Erholung dient, ausgewiesen, das wiederum die Gewässerfläche des Oberoher Sees umschließt.

Durch die Planung wird der Regionalen Raumordnungsplanung entsprochen, die dem Kernort der Gemeinde Faßberg die besondere Entwicklungsaufgabe „Erholung“ zuweist. Die geforderte gute Ausstattung mit baulicher Freizeitinfrastruktur sowie die Sicherung und Entwicklung der Fremdenverkehrsfunktion des Standortes wird durch die Planung und Realisierung des Ferienparks ebenso in erheblichem Maße unterstützt wie die Entwicklung von Erholung, Fremdenverkehr und Wirtschaft im Nordkreis und in den angrenzenden Regionen allgemein.

Der Änderungsbereich liegt an der Landesstraße 280, die von Faßberg über Unterlüß zur Bundesstraße 191 Celle – Uelzen und weiter zur Bundesstraße 4 Braunschweig – Uelzen – Lüneburg führt.

Es ist zu erwarten, dass der überwiegende Teil der zukünftigen Ferienparkgäste mit dem Auto anreisen wird. Es wird erwartet, dass aus Richtung Hannover und Bremen die Anschlussstelle Soltau Süd der Autobahn A7 genutzt wird und von dort über die Bundesstraße 3, die Kreisstraße 311 um Wietzendorf herum und die Kreisstraße 11 (Landkreis Heidekreis) die Gemeinde Faßberg erreicht wird. Von Hamburg aus würde voraussichtlich die Anschlussstelle Soltau Ost genutzt und Faßberg über die Bundesstraße 71 über Munster, die Landesstraße 240 in Richtung Müden und die Kreisstraße 79 (Landkreis Celle) angefahren werden. Von Osten her kann der Ferienpark von der Bundesstraße 191 und darüber hinaus von der Bundesstraße 4 über Unterlüß erreicht werden.

Über die Landesstraße 280 nach Unterlüß besteht eine Busverbindung mit Anschluss an den dortigen Bahnhof. Dort verkehrt der so genannte Metronom-Zug stündlich nach Hannover und in Richtung Hamburg. Auch Bahnreisende werden somit den letzten Streckenabschnitt per KFZ zurücklegen müssen.

Gäste, die per Fahrrad anreisen, werden zahlenmäßig nicht als bedeutsam eingeschätzt.

Die Erschließung des Änderungsbereiches selbst erfolgt von Süden über eine vorhandene Zufahrtsstraße von der Landesstraße 280 her. Der Einmündungsbereich in die Landesstraße wird in den Geltungsbereich des parallel aufgestellten Bebauungsplanes einbezogen, um einen Ausbau je nach den zukünftig notwendigen Anforderungen an die Verkehrssicherheit zumindest zu ermöglichen.

Aufgrund der durch die Anlage des geplanten Ferienparks zu erwartenden Steigerung des Verkehrsaufkommens wurde eine Verkehrsuntersuchung durch das Büro Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, mit Stand vom Dezember 2015 erstellt. Danach weist die Anbindung des Ferienparks an die Landesstraße eine sehr gute Verkehrsqualität auf. Die Anlage eines Linksabbiegestreifens wird als nicht erforderlich beurteilt. Zwar empfehle die Richtlinie für die Anlage von Landstraßen einen Linksabbiegestreifen, lasse jedoch bei entsprechender Leistungsfähigkeit der Einmündung und unter Berücksichtigung zu erwartender geringer Verkehrsmengen einen Ermessensspielraum. Die Verkehrsuntersuchung wird dieser Begründung in der Anlage beigelegt.

Die Anbindung rückwärtiger landwirtschaftlicher Flächen wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Unzulässige Immissionen auf benachbarte Bereiche sind nicht zu erwarten.

Der Landkreis Uelzen hat darauf hingewiesen, dass sowohl der Landkreis Celle als auch der Landkreis Uelzen den Schießplatz der Fa. Rheinmetall als Sperrgebiet dargestellt haben und dass vom Schießplatz Lärmbelästigungen ausgehen und auf das Plangebiet einwirken.

Das genannte Sperrgebiet wird im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Celle zeichnerisch dargestellt, aber nicht weiter beschrieben oder erläutert. Hinweise vom Landkreis Celle hierzu sind nicht eingegangen. Einschränkungen der Erholungsfunktion des bestehenden Campingplatzes Oberohe durch das Sperrgebiet bzw. die dortigen Aktivitäten sind nicht bekannt.

Informationen über Altablagerungen und Bodenkontaminationen im Änderungsbereich, die die geplante Nutzung grundsätzlich in Frage stellen würden, liegen nicht vor.

Der Landkreis Celle hat jedoch darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Kieselgurgewinnung und -verarbeitung stattfand. Damit handele es sich hier um einen Altstandort gemäß § 2 Abs. 5 Nr. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG). Das Plangebiet sei unter mehreren Anlagennummern im Altstandortkataster des Landkreises erfasst. Es wurde die Altlastenrelevanzklasse 1 (eingeschränkt altlastenrelevant) zugewiesen. Nähere Informationen zu den betrieblichen Einrichtungen liegen derzeit nicht vor. Bei einer Begehung des östlichen Teils des Plangebietes wurden lediglich geringfügige Abfallablagerungen festgestellt. Möglicherweise wurde in größerem Umfang Boden abgelagert, es deute jedoch nichts darauf hin, dass dieser verunreinigt sein könnte. Eine Verfüllung des Kieselgurabbaus (mit Abfällen) habe augenscheinlich nicht stattgefunden. Das Plangebiet liege in einem Bereich, der militärisch genutzt wurde (Betrieb von Sprengplätzen und Bombenabwurfplätzen, militärische Übungen). Es sei insofern nicht auszuschließen, dass das Plangebiet mit Kampfmitteln verunreinigt ist.

Laut Zweckverband Abfallwirtschaft Celle sind in dem geplanten Bereich nach jetzigen Erkenntnissen keine Altablagerungen bekannt. Ca. 200 m südöstlich befinden sich die beiden Altablagerungen 351.010.4.013 Schmarbeck-Langes Gehege und 351.010.4.021 Schmarbeck-Wolters Gehege.

Der Landkreis Celle weist darauf hin, dass es sich bei dem durch Kieselgurabbau entstandenen Heidesee um ein ausschließlich aus dem Grundwasser gespeistes Gewässer handle. Der See habe eine mittlere Tiefe von rd. 2.50 m. Die Sichttiefe betrage im Mittel ca. 1.20 m. Durch die Umgebung sowie die Nutzung des Sees werden Nährstoffe in den Wasserkörper eingetragen, die sich im Laufe der Zeit akkumulieren. Derzeit werde der See als eutroph (nährstoffreich) eingestuft. Die Badegewässerqualität habe sich bereits jetzt verschlechtert; sie musste in diesem Sommer um eine Stufe herabgesetzt werden. Sollte der See überlastet werden, könnten unerwünschte Nebeneffekte wie Algenmassenentwicklung mit belästigender Geruchsbildung im Nachgang und/oder auch Beschränkungen der Badezulassung ausgelöst werden. Es wird vom Landkreis dringend empfohlen, die Belastungsgrenze des Sees bei der geplanten Entwicklung des Geländes frühzeitig in die Planungen einzubeziehen.

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs zusätzlich zu dem vorhandenen Bestand kann gesichert werden.

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den einschlägigen Richtlinien sicherzustellen. Es bestehen zwei Tiefbrunnen auf dem Gelände, die gegebenenfalls durch Löschwasserreservoirs oder -zisternen ergänzt werden können. Zusätzlich kann der Oberoher See (Heidesee) als offene Wasserentnahmestelle genutzt werden.

Das Oberflächenwasser kann vor Ort versickert werden.

Schmutzwasser kann in die Druck-Transportleitung, die parallel zur Landesstraße zur Kläranlage Faßberg verläuft, eingeleitet werden. Der Abwasserverband Matheide, Celle, hat mitgeteilt, dass die Kläranlage Faßberg auf eine Ausbaugröße von 22.000 EW bemessen sei. Die mittlere Belastung liege bei rund 21.000 EW. Unter Berücksichtigung weiterer geplanter Gewerbegebiete in Faßberg werde die Auslastung weiter steigen, so dass mit dem geplanten Anschluss des Ferienparks Heidesee keine weitere Ausbaureserve zur Verfügung stehen werde. Demnach muss die Kläranlage gegebenenfalls ausgebaut werden.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat darauf hingewiesen, dass sich nordwestlich im Grenzbereich des Plangebietes eine Gasstation mit Leitungen befinde. Das kann so berücksichtigt werden. Grenzbebauungen sind hier nicht vorgesehen.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 39,95 ha.

2. Anregungen während des Verfahrens und die Abwägung dazu

Anregungen gemäß § 4 (1) und § 3 (1) BauGB

Anregungen der Träger öffentlicher Belange

Abwasserverband Matheide, Celle, 16.3.2015

Anregung: Hiermit nehme ich im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Flächennutzungsplan 6. Änderung wie folgt Stellung:

In der Begründung weisen Sie u. a. aus, dass die Kläranlage ausreichend groß bemessen ist. Ihrer Aussage muss ich aus folgenden Gründen widersprechen:

1. Die Kläranlage Faßberg ist auf eine Ausbaugröße von 22.000 EW bemessen. Die mittlere Belastung liegt bei rund 21.000 EW. Unter Berücksichtigung weiterer geplanter Gewerbegebiete in Faßberg wird die Auslastung weiter steigen, so dass mit dem geplanten Anschluss des Ferienparks Heidesee keine weitere Ausbaureserve zur Verfügung stehen wird.

2. Die Abwasserförderung erfolgt in Oberohe durch ein pneumatisches Pumpwerk, in welches u.a. das Abwasser des Ferienparks eingeleitet und zur Kläranlage Faßberg gefördert wird. Die hydraulische Leistungsfähigkeit des Pumpwerkes und der Druckrohrleitung ist zu überprüfen.

Im Hinblick auf die in Ihrer Begründung aufgeführte Endausbaustufe von ca. 3.500 Betten, Auslastung 100 % („worst case“), Verweildauer 2 Wochen ist eine abschließende Stellungnahme meinerseits daher von folgenden Punkten abhängig:

1. Ausweisung der Bettenbelegung in der Endausbaustufe bezogen auf Einwohnerwerte
2. Angaben zur zeitlichen Umsetzung bzw. zum Zeitpunkt, wann mit der Endausbaustufe gerechnet werden kann.
3. Angabe des mittleren Zuflusses und des stündlichen Spitzenzuflusses bezogen auf den Schmutzwasseranfall.
4. Angabe der organischen Verschmutzung (Frachten bezogen auf den Einwohnerwert)

Weiterhin weise ich darauf hin, dass bisher nicht veranlagte Flächen zum Abwasserbeitrag herangezogen werden. Die Baufenster weisen ein II-geschossige Bebaubarkeit aus. Die Festsetzung „Waldflächen“ bleibt außer Ansatz.

Abwägung: Die Begründung wird entsprechend angepasst. Gegebenenfalls muss die Kläranlage ausgebaut werden, um eine ausreichende Schmutzwasserentsorgung gewährleisten zu können.

BAIUDbw, Bonn, 27.2.2015

Anregung: Der Standort der o. g. Maßnahme befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Faßberg und im Interessenbereich der LV-Radaranlage Visselhövede.

Es wird aus Flugsicherungsbelangen dem Bauvorhaben bei einer max. Bauhöhe von bis zu 30 m über Grund zugestimmt.

Sollte es bei diesem Bauvorhaben zum Einsatz von Kränen kommen, sind diese gesondert zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1d, Flughafenstr. 1, 51147 Köln (E-Mail: LufABw1d@bundeswehr.org) einzureichen.

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass es aufgrund der Nähe zum Flugplatz zu Einschränkungen in der Kranhöhe kommen kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Bei Änderung der Bauhöhe ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erneut zu beteiligen.

Ich bitte, mir zu gegebener Zeit einen Nebenabdruck des Genehmigungsbescheides bzw. der Bekanntmachung zu übersenden.

Abwägung: Dies wird so zur Kenntnis genommen. Bauhöhen über 30 m werden nicht erreicht.

Kabel Deutschland, Leer, 18.3.2015

Anregung: Wir teilen Ihnen mit, dass die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Abwägung: Das wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf Planinhalte und Begründung ergeben sich daraus nicht.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover, 16.3.2015

Anregung: Aus Sicht des Fachbereiches Bergaufsicht Hannover wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Es ist nicht auszuschließen, dass sich an der südwestlichen Grenze des Planbereiches Erdgasleitungen und eine Station der Exxon Mobil Deutschland GmbH, Riethorst 12, 30659 Hannover befindet.

Ich bitte Sie daher, sich mit dem vorgenannten Betrieben in Verbindung zu setzen, damit Ihnen bei Betroffenheit die genaue Lage der Betriebseinrichtungen und die zu beachtenden Schutzvorkehrungen mitgeteilt werden können. Erdgasleitungen Leitungen haben einen Schutzstreifen, der nicht überbaut und/oder mit tiefwurzelm Bewuchs bepflanzt werden darf. Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.

Abwägung: Die Exxon Mobil Deutschland GmbH wird zur öffentlichen Auslegung mit angeschrieben.

Landkreis Celle, 20.3.2015

Anregung Abteilung Regionale Raumordnung: Gegen die Flächennutzungsplanänderung in der vorliegenden Form bestehen aus raumordnerischer Sicht Bedenken.

Mit der vorliegenden Änderung will die Gemeinde ein 23 ha großes Sondergebiet Ferienpark festsetzen, in dem bis zu 3.500 Betten zulässig sein sollen.

Im Abschnitt 2.1 „Raumordnung und Landesplanung“ der Begründung des Flächennutzungsplans werden Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm und im Regionalen Raumordnungsprogramm erwähnt. Die Festlegungen werden aber nicht entsprechend ihrer Verbindlichkeit für die Bauleitplanung behandelt, da nicht konsequent zwischen Zielen der Raumordnung, Grundsätzen der Raumordnung oder nur erläuternden Ausführungen unterschieden wird. Für die Bauleitplanung wesentliche Inhalte werden gar nicht behandelt. Der vorliegende Entwurf kann eine Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung nicht nachweisen, da er wesentliche Ziele der Raumordnung nicht richtig interpretiert und die Raumverträglichkeit eines Ferienparks in dieser Größenordnung noch nicht nachgewiesen hat.

Hierzu im Einzelnen:

Für den geplanten Ferienpark enthält das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP 2008, letzte Änderung 2012) in Abschnitt 2.1 05 folgende Ziele (nachfolgend **fett gedruckt**) und Grundsätze der Raumordnung:

Satz 1: Touristische Einrichtungen und Großprojekte sollen dazu beitragen, die Lebens- und Erwerbsbedingungen der ansässigen Bevölkerung zu verbessern, den Tourismus einer Region zu stärken und die traditionellen Formen des Fremdenverkehrs und des Städtetourismus zu ergänzen und zu beleben.

Satz 2: Durch die Realisierung von touristischen Großprojekten dürfen historisch wertvolle Kulturlandschaften sowie gewachsene Siedlungs-, Versorgungs- und Nutzungsstrukturen nicht wesentlich beeinträchtigt und der Erholungswert der Landschaft nicht gefährdet werden.

Satz 3: Die Einrichtungen sollen räumlich und infrastrukturell an Zentrale Orte angebunden sein. Nach dem LROP sollen touristische Großprojekte, wie der geplante Ferienpark, den bestehenden Zentralen Orten räumlich und infrastrukturell zugeordnet werden. Je stärker von diesem Grundsatz der Raumordnung abgewichen wird, desto wichtiger ist der fachlich fundierte Nachweis, dass z.B. die vorhandenen Siedlungs- und Versorgungsstrukturen durch den geplanten Ferienpark nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2005 für den Landkreis Celle (RROP) enthält in der beschreibenden Darstellung in Abschnitt 1.5 01 mehrere Plansätze zur Steuerung der Siedlungsentwicklung, u.a.:

Satz 1: Die Siedlungsentwicklung ist grundsätzlich auf Ortsteile mit zentralörtlicher Funktion entsprechend ihrer jeweiligen Zentralitätsstufe zu konzentrieren.

Satz 3: Unterhalb der Hierarchiestufe der Grundzentren kann in Orten mit zentralörtlicher Infrastruktur über den Eigenbedarf des jeweiligen Ortes hinausgehend Bauland ausgewiesen werden, wenn die folgenden Kriterien erfüllt werden:

- Einbindung in ein vorhandenes ÖPNV-Liniennetz,
- Kindergarten bzw. Kindertagesstätte,
- Grundschule,
- Lebensmittelgeschäfte.

Im RROP 2005 werden u.a. die Ortsteile Faßberg, Unterlüß, Oldendorf und Bergen als Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ festgelegt.

Zusätzlich werden u.a. die Ortsteile Müden/Ö. und Hermannsburg sowie die Kernstadt Celle als Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Fremdenverkehr“ festgelegt. Diese Festlegung ist für die vorliegende Planung besonders bedeutsam, da diese Orte für den Fremdenverkehr im Sinne des Übernachtungsfremdenverkehrs gesichert und entwickelt werden sollen.

Das RROP 2005 enthält weitere Festlegungen, insbesondere in der zeichnerischen Darstellung, die für die vorliegende Planung relevant sind:

Zu den Siedlungsstrukturen:

Im geplanten Sondergebiet soll eine große Anzahl von Ferienhäusern für 3.500 Personen zugelassen werden. Bei Ferienhäusern besteht häufig die Gefahr, dass sie zum Dauerwohnen genutzt werden. Die Brisanz des Dauerwohnens ist in diesem Sondergebiet aus raumordnerischer Sicht besonders problematisch, da die benachbarten Grundzentren weit entfernt liegen und relativ klein sind (Unterlüß: 3.510 Einwohner; 30.6.2013). Zwei dieser Grundzentren zeichnen sich durch sehr hohe Leerstandsquoten aus (die Quote der leerstehenden Wohnungen in Faßberg beträgt über 6 % und in Unterlüß 18 %). Diese beiden Grundzentren zeichnen sich zudem durch einen hohen Anteil an Bewohnern aus, die Wochenendpendler sind (Bundeswehrangehörige in Faßberg und Beschäftigte eines großen Industriebetriebes in Unterlüß). Da für den Ferienpark geplant ist, die Ferienhäuser an einzelne Privatpersonen zu verkaufen, kann derzeit nicht ausgeschlossen werden, dass diese ihre Ferienwohnung zukünftig auch an derzeitige Bewohner in Faßberg und Unterlüß als Wohnung anbieten werden.

In der vorliegenden Planung sollen 3.500 Betten festgelegt werden. Im Landkreis Celle existieren 7.724 Schlafgelegenheiten für Übernachtungstourismus. Davon in der Stadt Celle 2600, in der Gemeinde Faßberg 1526 und in der Gemeinde Hermannsburg 1008 (NLS; Jahreswerte für 2015; in Betrieben ab 10 Betten). Die Kernstadt Celle, der Kernort Hermannsburg und der Ortsteil Müden/Örtze sind im RROP festgelegt als Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr. Der Standort des geplanten Ferienparks liegt nicht in einem dieser Ortsteile und auch nicht an deren Rande, sondern viele Kilometer entfernt. Der geplante Ferienpark tritt in Konkurrenz zu den im RROP festgelegten Standorten mit den besonderen Entwicklungsaufgaben „Erholung“ bzw. „Fremdenverkehr“.

Um eine wesentliche Beeinträchtigung der im RROP besonders gesicherten Orte für den Übernachtungstourismus zu vermeiden, ist es erforderlich, dass in fachlich fundierter Weise die Auswirkungen auf den regionalen Beherbergungsmarkt erhoben und bewertet werden und auf dieser Grundlage die raumverträgliche Größe und Ausgestaltung des Ferienparks ermittelt wird. Evtl. sind weitere Festsetzungen im Bebauungsplan oder der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages erforderlich, um erhebliche Beeinträchtigungen sicher und dauerhaft ausschließen zu können.

Zu den Versorgungs- und Nutzungsstrukturen:

Bei der Prüfung der Auswirkungen dieser Planung auf die Versorgungsstrukturen ist insbesondere auf die Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur im betroffenen Raum zu achten. Wenn im Plangebiet Einzelhandel nicht ausgeschlossen werden soll, muss fachlich fundiert und plausibel ermittelt werden, welcher Einzelhandel in welcher Größenordnung zugelassen werden kann, ohne die gewachsenen Versorgungsstrukturen wesentlich zu beeinträchtigen. Dabei ist der Einzelhandel in den Grundzentren (in Unterlüß ist dieser relativ kleinteilig strukturiert) und in Ortsteilen mit Infrastruktur (D 1.5 01 S.3 RROP 2005), wie Müden/Ö., zu beachten.

Da touristische Großprojekte die traditionellen Formen des Fremdenverkehrs und des Städte-tourismus ergänzen und beleben sollen (s.o.), sollte auch ermittelt werden, welche Art und Umfang von Gastronomie auf dem Ferienparkgelände zugelassen werden kann, ohne die etablierten Strukturen erheblich zu beeinträchtigen.

Für die Gemeinden Faßberg und Unterlüß werden bis 2020 bzw. 2030 erhebliche Einwohnerverluste prognostiziert. Die Errichtung eines Ferienparks kann negative Auswirkungen auf den Erhalt der bestehenden Versorgungsstrukturen (z.B. Abwasser) haben. Es sollte deshalb insbesondere geprüft werden, welche Auswirkungen eine stark schwankende Bewohnerzahl auf das neu zu bauende Abwassernetz und Trinkwassernetz hat, wenn in der Hauptsaison 3.500 Personen und im Winter vielleicht nur 10 % dieser Personenzahl versorgt werden müssen.

Zu den historisch wertvollen Kulturlandschaften und dem Erholungswert der Landschaft:

Die zeichnerische Darstellung des RROP 2005 enthält für die unmittelbare Nachbarschaft des Sondergebietes folgende Festlegungen:

- Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft,
- Vorranggebiet für Natur und Landschaft (kleinflächig im nördlichen Änderungsbereich),
- Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft,
- Vorsorgegebiet für Erholung und
- Vorsorgegebiete für Forstwirtschaft.
- regional bedeutsamer (Fahrrad-) Wanderweg

Das geplante Sondergebiet liegt teilweise in einem Vorranggebiet für ruhige Erholung (Erweiterungsfläche, die über den Stand nach der 1. Flächennutzungsplanänderung hinausgeht) und wird ansonsten komplett von Vorranggebieten für Natur und Landschaft und für die ruhige Erholung eingefasst. Da in der Hauptsaison die 3.500 Personen des Ferienparks die benachbarten Vorranggebiete aufsuchen und so intensiv nutzen, dass diese erheblich beeinträchtigt werden, sollte für den Ferienpark ein erholungs- und tourismusorientiertes Besucherlenkungskonzept erarbeitet werden.

Hinweis

Da ein Ferienpark mit 3.500 Betten Einfluss auf ähnliche Einrichtungen in Gemeinden in einem großen Einzugsbereich haben kann, empfehle ich, zusätzlich zu den Landkreisen Heidekreis und Uelzen, alle Gemeinden mit Standorten mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Fremdenverkehr“ im Landkreis Celle, also auch die Stadt Celle, Winsen/A. und Wienhausen, und die Region Hannover sowie den Zweckverband Großraum Braunschweig zu beteiligen.

Abwägung: Grundsätzlich kann die Begründung in Bezug auf die Anforderungen der Raumordnungsplanung fortgeschrieben werden. Die geforderten Untersuchungen können jedoch nicht auf der Ebene der Flächennutzungsplanung geleistet werden.

Die genannten Fragestellungen, die leider nicht bereits in den vergangenen Diskussionen mit dem Landkreis von ihm aufgeworfen worden sind, können nur über ein raumordnerisches Gutachten beantwortet werden, um den „fachlich fundierten Nachweis, dass z.B. die vorhandenen Siedlungs- und Versorgungsstrukturen durch den geplanten Ferienpark nicht wesentlich beeinträchtigt werden“, führen zu können. Dabei ist aus unserer Sicht zu berücksichtigen, dass ein naturnaher Ferienpark sich eben gerade durch eine Naturnähe auszeichnet und nicht unbedingt durch eine Nähe zu den Zentralen Orten.

Weiterhin muss laut Landkreis „in fachlich fundierter Weise die Auswirkungen auf den regionalen Beherbergungsmarkt erhoben und bewertet werden und auf dieser Grundlage die raumverträgliche Größe und Ausgestaltung des Ferienparks ermittelt“ werden, sowie „es muss fachlich fundiert und plausibel ermittelt werden, welcher Einzelhandel in welcher Größenordnung zugelassen werden kann, ohne die gewachsenen Versorgungsstrukturen wesentlich zu beeinträchtigen.“ und es „sollte auch ermittelt werden, welche Art und Umfang von Gastronomie auf dem Ferienparkgelände zugelassen werden kann, ohne die etablierten Strukturen erheblich zu beeinträchtigen“ und es solle „für den Ferienpark ein erholungs- und tourismusorientiertes Besucherlenkungskonzept erarbeitet werden.“

Wenn darauf hingewiesen wird, dass die Siedlungsentwicklung grundsätzlich auf Ortsteile mit zentralörtlicher Funktion entsprechend ihrer jeweiligen Zentralitätsstufe zu konzentrieren sei und unterhalb der Hierarchiestufe der Grundzentren in Orten mit zentralörtlicher Infrastruktur über den Eigenbedarf des jeweiligen Ortes hinausgehend Bauland ausgewiesen werden könne, wenn die Kriterien „Einbindung in ein vorhandenes ÖPNV-Liniennetz“, „Kindergarten bzw. Kindertagesstätte“, „Grundschule“, „Lebensmittelgeschäfte“ erfüllt seien, stellt sich die Frage, inwieweit zum Beispiel die Kriterien „Kindergarten bzw. Kindertagesstätte“ und „Grundschule“ für einen Ferienpark relevant sein können.

Eine befürchtete illegale Umnutzung von Ferienhäusern in Wohnhäuser kann innerhalb der Flächennutzungsplanänderung weder untersucht noch verhindert werden. Verhindert werden könnte sie auf der planerischen Ebene nur, indem man auf die Planung des Ferienparks verzichtet.

Der Empfehlung auf Beteiligung weiterer Gebietskörperschaften wird gefolgt.

Anregung Abteilung Wasserwirtschaft / Schmutzwasser: Gegen die Planung bestehen Bedenken. Die Angaben in der Begründung zur Schmutzwasserentsorgung sind falsch. Die Kläranlage Faßberg ist für eine derartige Belastung nicht ausreichend bemessen. Nähere Angaben zum Umfang der Bebauung fehlen, lediglich unter Ziffer 3.2 (Verkehr) ist zu finden, dass dort 3.500 Betten in der Endausbaustufe geplant sind. Von weiteren abwasserrelevanten Nutzungen wie Gastronomie, Freizeitangebote etc. wird nichts erwähnt.

Bereits jetzt liegt die mittlere Belastung der Kläranlage Faßberg bei 21.125 EW, die maximale Auslastung liegt bereits wesentlich höher als 22.000 EW. Allein durch die Ferienhäuser wäre eine zusätzliche Belastung von 1.750 EW gegeben. Da die Kläranlage aber nur für 22.000 EW bemessen wurde, hätte dies eine Überschreitung der Auslastung zur Folge, insbesondere vor dem Hintergrund, dass bereits andere zusätzliche Belastungen zu erwarten sind. Eine zusätzliche Belastung der Kläranlage Faßberg ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht möglich.

Abwägung: Die Begründung wird entsprechend angepasst. Gegebenenfalls muss die Kläranlage ausgebaut werden, um eine ausreichende Schmutzwasserentsorgung gewährleisten zu können.

Anregung Abteilung Wasserwirtschaft / Regenwasser: Das im Bereich der versiegelten Flächen anfallende Regenwasser ist grundsätzlich über die Bodenoberfläche innerhalb des Planungsgebietes zu versickern (Flächen-, Mulden- oder Beckenversickerung). Die Bedarfsflächen für die erforderlichen Versickerungsanlagen sind von der Bebauung bzw. von jeder anderen Nutzung frei zu halten.

Für die mit der Regenwasserversickerung von den versiegelten Flächen verbundene Gewässerbenutzung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gesondert zu beantragen. In dem Erlaubnisantrag sind die schadlose Beseitigung des Regenwassers und die technische Durchführbarkeit nachzuweisen. Das Erlaubnisverfahren ist rechtzeitig vor dem Baubeginn zu führen, so dass evtl. Änderungen vorgenommen und bei der Ausführung berücksichtigt werden können.

Abwägung: Dies wird zu gegebener Zeit so berücksichtigt.

Anregung Abteilung Bodenschutz: Im Plangebiet fand Kieselgurgewinnung und -verarbeitung statt. Damit handelt es sich hier um einen Altstandort gem. § 2 Abs. 5 Nr. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG). Das Plangebiet ist unter mehreren Anlagennummern im Altstandortkataster des Landkreises erfasst. Es wurde die Altlastenrelevanzklasse 1 (eingeschränkt altlastenrelevant) zugewiesen. Nähere Informationen zu den betrieblichen Einrichtungen liegen derzeit nicht vor.

Bei einer Begehung des östlichen Teils des Plangebietes wurden lediglich geringfügige Abfallablagerungen festgestellt. Möglicherweise wurde in größerem Umfang Boden abgelagert, es deutet jedoch nichts darauf hin, dass dieser verunreinigt sein könnte. Eine Verfüllung des Kieselgurabbaus (mit Abfällen) hat augenscheinlich nicht stattgefunden.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der militärisch genutzt wurde (Betrieb von Sprengplätzen und Bombenabwurfplätzen, militärische Übungen). Es ist insofern nicht auszuschließen, dass das Plangebiet mit Kampfmitteln verunreinigt ist.

Abwägung: Dies wird in der Begründung so dargestellt.

Anregung Abteilung vorbeugender Brandschutz: Zum Wald hin ist ein Brandschutzstreifen (Breite 25 m) herzustellen.

Die Löschwasserversorgung ist gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 über einen Zeitraum von 2 Stunden in einem Umkreis von 300 m sicherzustellen. Die erste Löschwasserentnahmestelle muss für jedes Objekt sich in einem Umkreis von 150 befinden.

Sollten sich Gebäude in mehr als 50 m Entfernung zu einer öffentlichen Verkehrsfläche befinden, so sind Feuerwehrezufahrten gemäß der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ herzustellen.

Abwägung: Dies wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht die Darstellungen innerhalb der Flächennutzungsplanänderung. Der Brandschutz ist unzweifelhaft entsprechend den gesetzlichen Anforderungen sicherzustellen. Hinweise darauf, dass dies grundsätzlich nicht möglich wäre, liegen nicht vor.

Anregung Hinweis zur Bekanntmachung gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB: Im Rahmen der öffentlichen Bekanntmachung ist auf die „verfügbaren“ umweltbezogenen Informationen hinzuweisen. Zusätzlich ist auf die bereits vorliegenden Stellungnahmen hinzuweisen. Die in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen sind dabei nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der ortsüblichen Bekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren. Ein bloßer Hinweis auf den Umweltbericht ermöglicht keine inhaltliche Einschätzung darüber, welche Umweltbelange in einer konkreten Planung bisher thematisiert worden sind und wird der Anstoßfunktion, die der Gesetzgeber der Auslegungsbekanntmachung zumisst, nicht gerecht. (BVerwG, Urteil vom 18.07.2013)

Bitte achten Sie daher bei der öffentlichen Bekanntmachung weiterhin darauf, dass die umweltbezogenen Informationen schlagwortartig nach Themenblöcken zusammengefasst werden. Eine fehlerhafte Bekanntmachung würde sonst zur Rechtswidrigkeit des Bauleitplanes führen.

Abwägung: Dieser Hinweis wird zu gegebener Zeit so beachtet werden.

Landkreis Uelzen, 12.3.2015

Vom Landkreis Uelzen ergeht folgende Stellungnahme:

Anregung: Aus regionalplanerischer Sicht ist folgender Hinweis zu beachten:

Sowohl der Landkreis Celle als auch der Landkreis Uelzen haben den Schießplatz der Fa. Rheinmetall als Sperrgebiet dargestellt. Vom Schießplatz gehen Lärmbelästigungen aus und wirken auf das Plangebiet ein. Diese sind in Kapitel 3.3 der Begründung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes darzustellen und in die Abwägung einzustellen,

Abwägung: Das genannte Sperrgebiet wird im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Celle zeichnerisch dargestellt, aber nicht weiter beschrieben oder erläutert. Hinweise vom Landkreis Celle hierzu sind nicht eingegangen. Es ist hier nicht bekannt, dass die Erholungsfunktion des bestehenden Campingplatzes Oberohe durch das Sperrgebiet bzw. die dortigen Aktivitäten eingeschränkt wäre. Der Sachverhalt wird in der Begründung erwähnt.

Anregung: Nach Kapitel 2.1 der Begründung ist eine raumordnerische Abstimmung zu der 6. Flächennutzungsplanänderung auch mit der Samtgemeinde Sudenburg beabsichtigt, deshalb ist diese im Verteiler der Träger öffentlicher Belange aufzunehmen.

Abwägung: Das wird so zu beachtet.

Anregung: Aus Sicht des Umweltamtes wird zu dem Fachbereich Naturschutz wie folgt Stellung genommen: Inwieweit Belange in der örtlichen Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Uelzen berührt werden, kann nach dem Stand der vorgelegten Unterlagen zu

den Bauleitplanverfahren der Gemeinde Faßberg (Stand 25.11.2014) nicht abschließend beurteilt werden. In der Begründung zur 6. Änderung des F-Plans der Gemeinde Faßberg wird unter Punkt 2.2 auf eine bereits durchgeführte Umweltverträglichkeitsprüfung hingewiesen. Diese bzw. deren Ergebnisse liegen dem Umweltamt des LK Uelzen nicht vor

Abwägung: Die entsprechenden Unterlagen werden zusammengefasst als Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung des Änderungsentwurfes vorgelegt. Entsprechend § 4 (1) BauGB wurden Äußerungen auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung erbeten.

Anregung: Folgende Hinweise bitte ich zu beachten: Der Umweltbericht zu den Bauleitplanungen sollte Aussagen dazu treffen, ob und inwieweit es zu planungsbedingten Beeinträchtigungen des nächstgelegenen EU-Vogelschutzgebietes „Große Heide bei Unterlüß und Kiehnmoor“ (EU-Kennzahl DE3027-401) kommen kann. Dieses kreisübergreifende Gebiet östlich des Planungsbereiches erstreckt sich auf Flächen der Landkreise Celle und Uelzen.

Abwägung: Dies ist durch den Verfasser des Umweltberichts Herrn Dr. Kaiser zu beurteilen.

LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, 18.3.2015

Anregung: Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Anlage; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.

Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.

Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

Abwägung: Hierbei handelt es sich um einen genormten Beitrag, der so zu jeder Planung vorgebracht wird, und aus dem nicht entnommen werden kann, dass die Belange des Kampfmittelbeseitigungsdienstes durch die Planung betroffen wären.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Verden, 13.3.2015

Anregung: Der Geltungsbereich der o. g. Planvorhaben liegt in der Gemarkung Schmarbeck der Gemeinde Faßberg. Das eigentliche Plangebiet hat einen Abstand von ca. 160 m bis zum nordöstlichen Fahrbahnrand der Landesstraße 280 Müden/Örtze - Unterlüß, der Geltungsbereich zur verkehrlichen Erschließung des Sonder- und allgemeinen Wohngebiets überdeckt aber die Fahrbahn der L 280 von km 6,865 (Abs.-Nr. 30/Station 4093) bis km 6,919 (Abs.-Nr. 30/Station 4039) außerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen der Gemeinde Faßberg. Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine Gemeindestraße mit Anbindung an

den nordöstlichen Fahrbahnrand der L 280 bei km 6,892 (Abs.-Nr. 30/Station 4066). Ziel und Zweck der o. g. Planvorhaben ist die Weiterentwicklung des bisherigen Camping- und Ferienhausgebiets „Oberohe“ zu einem größeren Ferienpark.

Gegen die o. g. Planvorhaben bestehen keine Bedenken, wenn die folgenden Punkte beachtet werden:

1. Entlang der Landesstraße sind die anbaurechtlichen Bestimmungen gem. § 24 NStrG zu beachten. Die Bauverbotszone ist mit einem Abstand von 20 m bis zum äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße gem. § 24(1) NStrG von allen baulichen Anlagen wie Carports, Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen, Lager- und Aufstellflächen, sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges freizuhalten. Einen entsprechenden Vermerk bitte ich in den „Textlichen Festsetzungen“ aufzunehmen.

Abwägung: Dies wird so zur Kenntnis genommen, betrifft aber nicht den Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung.

Anregung: 2. Im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung für den Knotenpunkt L 280 / Gemeindestraße „Zufahrtsstraße“ bei km 6,892 (Abs.-Nr. 30/Station 4066) im Zuge der L 280 ist das zu erwartende Verkehrsaufkommen anzugeben und die Leistungsfähigkeit nachzuweisen sowie die Verkehrsqualität nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) zu bestimmen. Der Planungshorizont ist für das Jahr 2030 vorzusehen.

Abwägung: Dies wird so beachtet.

Anregung: 3. Zur Gestaltung einer verkehrssicheren Anbindung der Gemeindestraße im Zuge der L 280 sind die „Richtlinien für die Anlage von Landstraßen“ RAL (Ausgabe 2012) zugrunde zu legen, hiernach sind unabhängig von der v. g. verkehrstechnischen Untersuchung entsprechende Abbiegestreifen etc. zu planen.

4. Zur weiteren Abstimmung zwischen dem Landkreis Celle -Untere Verkehrsbehörde-, der Polizei, der Gemeinde und der hiesigen Straßenbauverwaltung wird ein detaillierter Lageplan im Maßstab 1:250 mit Darstellung des Bestandes und der Planung erforderlich. In dem Plan sind die Schleppkurven für das größte in Frage kommende Bemessungsfahrzeug nachzuweisen. Zusätzlich zu dem durch die Schleppkurven ausgewiesenen Mindestflächenbedarf sollten gem. RAL (Ausgabe 2012) seitliche Toleranzen von 0,50 m berücksichtigt werden.

Weiterhin wird ein Ausbauquerschnitt im Maßstab 1:50 mit Angabe der Befestigung erforderlich.

5. Vor Anfertigung der Bauausführungsunterlagen ist der Vorentwurf der Planung im Rahmen eines Sicherheitsaudits der Auditphase 2 zu unterziehen.

Vor Bauausführung ist der Ausführungsentwurf der Baumaßnahme im Rahmen eines Sicherheitsaudits der Auditphase 3 zu unterziehen.

Nach Fertigstellung der Baumaßnahme ist ein abschließendes Sicherheitsaudit der Phase 4 zur Verkehrsfreigabe durchzuführen.

Die Gemeinde beauftragt zur Durchführung des Audits einen externen Auditor aus der von der BAST zusammengestellten aktuellen Auditorenliste.

Die Ergebnisse des Sicherheitsaudits nebst Stellungnahme hierzu seitens des Planers sind mir nach der jeweiligen Auditphase zeitnah zur Prüfung vorzulegen.

Die Kosten für das Sicherheitsaudit sowie die eventuell sich daraus resultierenden Anpassungen bzw. Änderungen sind durch die Gemeinde zu tragen.

6. Vor Bauausführung von Maßnahmen im o. g. Geltungsbereich der Planvorhaben sowie im Zuge der L 280 wird eine Vereinbarung erforderlich, in der die rechtlichen Beziehungen zwischen der Gemeinde Faßberg und dem Land Niedersachsen, vertreten durch die Leiterin des regionalen Geschäftsbereichs Verden der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, geregelt werden.

7. In dem Einmündungsbereich der Gemeindestraße „Zufahrtsstraße“ zur L 280 sind Sichtdreiecke gem. RAL (Ausgabe 2012) mit den Schenkellängen 5 m/110 m anzulegen. Die Sichtdreiecke sind von jeglichen sich behindernden Gegenständen höher 0,80 m, einzelne Bäume ausgenommen, freizuhalten. Einen entsprechenden Vermerk bitte ich in den „Textlichen Festsetzungen“ aufzunehmen.

8. Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

9. Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Landesstraßengelände nicht zugeführt werden.

10. Neuanpflanzungen in Abgrenzung zum Landesstraßengelände sind mit der hiesigen Straßenbauverwaltung (Geschäftsbereich Verden) abzustimmen.

Abwägung: Dies betrifft nicht die Flächennutzungsplanung.

SVO Celle-Uelzen Netz GmbH, Celle, 17.3.2015

Anregung: Grundsätzliche Bedenken zu o.g. Bebauungsplan bestehen seitens der Celle-Uelzen Netz GmbH nicht.

Vorsorglich verweisen wir auf die eingeschränkte Löschwasserkapazität von 800 h/m aus dem Netz der zentralen Wasserversorgung.

Abwägung: Die Löschwasserkapazität muss so gesichert werden, dass den Anforderungen des Brandschutzes genügt werden kann. Als offene Wasserentnahmestelle steht der Heidesee zur Verfügung. Gegebenenfalls müssen weitere Löschwasserreservoirs angelegt werden.

Zweckverband Abfallwirtschaft Celle, 26.2.2015

Anregung: Aus der Sicht des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Celle bestehen keine Bedenken, nur bei der Einrichtung des Abfallsammelplatzes wurde ich Sie bitten den Einsatzleiter des Abfuhrbetriebes (Herr Hartung, tel. 05141 -750272) hierzu zu befragen.

Abwägung: Dies betrifft nicht die Flächennutzungsplanung.

Anregung: Dem Zweckverband Abfallwirtschaft Celle sind in dem geplanten Bereich nach jetzigen Erkenntnissen keine Altablagerungen bekannt. Ca. 200 m südöstlich befinden sich die beiden Altablagerungen 351.010.4.013 Schmarbeck-Langes Gehege und 351.010.4.021 Schmarbeck-Wolters Gehege. Auskünfte über Altstandorte, Rüstungsaltslasten und flächige, schädliche Bodenveränderungen erteilt der Landkreis Celle.

Abwägung: Dies wird in der Begründung so dargestellt.

Anregungen der Öffentlichkeit liegen nicht vor.

Anregungen gemäß § 4 (2) / 3 (2) BauGB

Anregungen der Träger öffentlicher Belange

Abwasserverband Matheide, 29.9.2016

Anregung: Anbei erhalten Sie meine ergänzende Stellungnahme im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Flächennutzungsplan 6. Änderung:

Mit meiner Stellungnahme vom 16.03.2015 habe ich bereits auf den hohen Auslastungsgrad der Kläranlage Faßberg und auf die notwendige Überprüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit der Abwasserdruckrohrleitung zur Kläranlage Faßberg hingewiesen.

Ich bitte nochmals um Stellungnahme zu den bereits in meinem o. a. Schreiben genannten Punkten, da ggf. notwendige Maßnahmen an den abwassertechnischen Anlagen (Kläranlage und Pumpwerk/Druckrohrleitung) erforderlich sein könnten.

1. Ausweisung der Bettenbelegung in der Endausbaustufe bezogen auf Einwohnerwerte
2. Angaben zur zeitlichen Umsetzung (Bauabschnitte und deren Realisierung) bzw. Angaben zum Zeitpunkt, wann mit der Endausbaustufe gerechnet werden kann.
3. Angabe des mittleren Zuflusses und des stündlichen Spitzenzuflusses bezogen auf den Schmutzwasseranfall in Abhängigkeit evtl. zeitlicher Bauabschnitte
4. Angabe der organischen Verschmutzung (Frachten bezogen auf den Einwohnerwert)

Zusätzlich zu den Ihnen bereits benannten Punkten bitte ich um Mitteilung, welche Funktion die im Lageplan ausgewiesene Abwasseranlage haben soll und mit welcher Menge an Rückspülwasser aus dem geplanten Hallenbad zu rechnen ist

Ggf. sind zwecks Vergleichmäßigung der einzuleitenden Abwassermengen in das Schmutzwasserkanalnetz des Abwasserverbandes entsprechende Speichermöglichkeiten auf dem Ferienpark vorzusehen.

Weiterhin weise ich darauf hin, dass bisher nicht veranlagte Flächen zum Abwasserbeitrag herangezogen und in die Beitragspflicht hinwachsen werden. Das Maß der baulichen Nutzung und die heranzuziehende Fläche ergeben sich aus dem B-Plan.

Abwägung: Das wird so beachtet, betrifft jedoch nicht die Planinhalte selbst.

BAIUDBw, Bonn, 13.9.2016

Anregung: Der Standort der o. g. Maßnahme befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Faßberg und im Interessenbereich der LV-Radaranlage Visselhövede.

Es wird aus Flugsicherungsbelangen dem Bauvorhaben bei einer max. Bauhöhe von bis zu 30 m über Grund zugestimmt.

Sollte es bei diesem Bauvorhaben zum Einsatz von Kränen kommen, sind diese gesondert zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1d, Flughafenstr. 1, 51147 Köln (E-Mail: LufABw1d@bundeswehr.org) einzureichen.

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass es aufgrund der Nähe zum Flugplatz zu Einschränkungen in der Kranhöhe kommen kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Bei Änderung der Bauhöhe ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erneut zu beteiligen.

Ich bitte, mir zu gegebener Zeit einen Nebenabdruck des Genehmigungsbescheides bzw. der Bekanntmachung zu übersenden.

Abwägung: Dies wird so zur Kenntnis genommen. Bauhöhen über 30 m werden nicht erreicht.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover, 20.9.2016

Anregung: Aus Sicht des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie Hannover - Bereich Bergbau - wird zu dem o.a. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Gegen das o.a. Vorhaben bestehen von unsere Seite Bedenken. Nordwestlich im Grenzbereich des Plangebietes befindet sich eine Gasstation mit Leitungen der Nowega GmbH, Nevinghoff 20, 48147 Münster, das Gasunie Deutschland, Pelikanplatz 5, 30177 Hannover und der ExxonMobil Deutschland GmbH, Riethorst 12, 30659 Hannover.

Ich bitte Sie daher, sich mit den vorgenannten Betrieben in Verbindung zu setzen, damit Ihnen bei Betroffenheit die genaue Lage der Betriebseinrichtung und die zu beachtenden Schutzvorkehrungen mitgeteilt werden können. Erdgasleitungen haben einen Schutzstreifen, der nicht überbaut und/oder mit tiefwurzelndem Bewuchs bepflanzt werden darf. Die Antragsunterlagen sind für unsere Akten zurückbehalten worden.

Abwägung: Informationen, dass die Anlagen durch die Planung betroffen wären, liegen nicht vor.

Landkreis Celle, 14.10.2016

Nach Beteiligung meiner Fachämter und -abteilungen bringe ich Folgendes vor:

Eine Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung ist bisher nicht vollständig erfolgt. Daher bestehen derzeit Bedenken gegen den vorliegenden Flächennutzungsplanänderungsentwurf.

Anregung Abt. Bauleitplanung: Die Begründung verweist hinsichtlich der Behandlung der raumordnerischen Belange auf den „Fachbeitrag Tourismus und Erholung (..)“ des Beratungsbüros BTE. Damit die Inhalte dieses Beitrags Teil der Begründung sind, muss dieses der Begründung als Anlage beigefügt werden. Das bedeutet, dass im Verweis auf den Fachbeitrag bereits deutlich gemacht werden muss, dass dieser als Anlage Teil der Begründung ist. Aus praktikablen Gründen sollte die Anlage mit der Begründung verbunden werden.

Abwägung: Das wird so berücksichtigt.

Anregung Abt. Regionalplanung: Der „Fachbeitrag Tourismus und Erholung (...)“ des Beratungsbüros BTE behandelt ausschließlich die raumordnerischen Effekte bezüglich Tourismus, Erholung und siedlungsstrukturelle Aspekte. Es fehlt eine Behandlung der in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandenen zeichnerischen Festlegungen des RROP 2005:

- Vorranggebiet für Natur und Landschaft (kleinflächig im nördlichen Änderungsbereich),
- Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft,
- Vorsorgegebiete für Forstwirtschaft.
- regional bedeutsamer (Fahrrad-) Wanderweg

Eine Auseinandersetzung mit dem Vorranggebiet für ruhige Erholung (Erweiterungsfläche, die über den Stand nach der 1. Flächennutzungsplanänderung hinausgeht) und dem Vorsorgegebiet für die ruhige Erholung ist im Fachbeitrag erfolgt.

Darüber hinaus wird das geplante Sondergebiet vollständig von einem Vorranggebiet für Natur und Landschaft eingefasst. Da in der Hauptsaison die 3.500 Personen des Ferienparks die benachbarten Vorranggebiete aufsuchen, könnten diese bei intensiver Nutzung erheblich beeinträchtigt werden. Sollte erkennbarer Bedarf beim Betrieb entstehen, sollte für den Ferienpark ein erholungs- und tourismusorientiertes Besucherlenkungskonzept erarbeitet werden.

Abwägung: Vorranggebiet für Natur und Landschaft (kleinflächig im nördlichen Änderungsbereich)

Nördlich an das Plangebiet angrenzend wird im Regionalen Raumordnungsprogramm ein „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ dargestellt.

Es kommt zu keiner direkten Beanspruchung der Flächen und vom Vorhabensgebiet selbst gehen auch nicht in nennenswertem Umfang erhöhte Emissionen (Lärm, Schadstoffe) aus. Insofern ist eine Beeinträchtigung der naturschutzfachlichen Bedeutung des Vorranggebietes nicht zu befürchten (zu den Umweltauswirkungen des Vorhabens siehe im Detail die Aussagen des Umweltberichtes). Allerdings kann nicht ausgeschlossen werden, dass es durch die verstärkte touristische Nutzung des Plangebietes auch zu einer erhöhten Frequentierung des entsprechenden Bereiches kommt. Diese dürfte sich aber in engen Grenzen halten, da das Ferienparkgebiet so konzipiert ist, dass dort zahlreiche Attraktionen für die Gäste angeboten werden, so dass sich diese überwiegend im Ferienparkgebiet selbst aufhalten werden.

Ein der Besucherlenkung dienendes und naturschutzverträgliches Erschließungssystem ist mit dem Wanderwegekonzept für den Naturpark Südheide bereits vorhanden, das auch den Bereich des Ferienparkes und dessen Umfeld einbindet. Im Übrigen hat der Landkreis die Möglichkeit, durch die Ausweisung eines Naturschutzgebietes sicherzustellen, dass das Vorranggebiet nur auf den Wegen betreten werden darf, so dass Störwirkungen eng begrenzt bleiben.

Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft

Teilflächen des östlichen Plangebietes werden als „Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft“ dargestellt. Die geplante Nutzungsänderung widerspricht somit den Darstellungen beziehungsweise den Inhalten des Regionalen Raumordnungsprogramms. Die nachteiligen Auswirkungen auf die Zielsetzung werden jedoch aus den nachstehenden Gründen als vertretbar angesehen:

Die betreffenden Flächen des Plangebietes wurden bereits vom Kreistag aus dem Landschaftsschutzgebiet „Südheide“ entlassen, so dass die Grundlage für die Darstellung als Vorsorgegebiet weitgehend entfallen ist.

Es werden geeignete Vorkehrungen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf den Naturhaushalt und auf das Landschaftsbild ergriffen (vergleiche Umweltbericht).

Die unvermeidbaren Eingriffe werden durch geeignete Maßnahmen auch im Plangebiet kompensiert (vergleiche Umweltbericht).

Weitere an das Plangebiet angrenzende Bereiche werden nicht direkt in Anspruch genommen (vergleiche Umweltbericht).

Ein der Besucherlenkung dienendes und naturschutzverträgliches Erschließungssystem ist mit dem Wanderwegekonzept für den Naturpark Südheide bereits vorhanden, das auch den Bereich des Ferienparkes und dessen Umfeld einbindet.

Vorsorgegebiete für Forstwirtschaft

Teilflächen des östlichen Plangebietes werden als „Vorsorgegebiet für Forstwirtschaft“ dargestellt. Die geplante Nutzungsänderung widerspricht somit den Darstellungen beziehungsweise den Inhalten des Regionalen Raumordnungsprogramms. Die nachteiligen Auswirkungen auf die Zielsetzung werden jedoch aus den nachstehenden Gründen als vertretbar angesehen:

Es ist der dauerhafte Erhalt von Flächen für Wald beziehungsweise von geschlossenen Gehölzbeständen in Teilbereichen (insgesamt etwa 4,4545 ha) der Erweiterungsflächen vorgesehen. Zu erhalten sind alle besonders hochwertigen Waldflächen. Eine ordnungsgemäße Forstwirtschaft ist in diesen Bereichen weiter zulässig (vergleiche Umweltbericht).

Die unvermeidbaren Waldumwandlungen werden durch Ersatzaufforstungen und Waldaufwertungen nach den Regelungen des NWaldLG kompensiert, so dass es auch zu einer Erhöhung des Waldanteiles an anderer Stelle kommt. Die ordnungsgemäße Forstwirtschaft ist im Bereich der Aufforstungsflächen zulässig (vergleiche Umweltbericht).

Zur Bebauung wird der erforderliche Abstand zum Waldrand eingehalten (vergleiche Umweltbericht). bzw. im Bebauungsplan in einer geänderten Version ergänzt.

Regional bedeutsamer (Fahrrad-) Wanderweg

Der Weg ist in der dem Umweltbericht zugrunde liegenden Umweltverträglichkeitsstudie dargestellt. Er ist vom Vorhaben nicht betroffen.

Anregung: Zudem ist dem vorliegenden Entwurf nicht zu entnehmen, ob, wie in meiner Stellungnahme vom 20.03.2015 empfohlen, eine Beteiligung der Stadt Celle, Winsen/Aller, Wienhausen, Region Hannover und des Zweckverband Großraum Braunschweig erfolgt ist.

Abwägung: Das war so vorgesehen, aber diese Belange sind zwischenzeitlich innerhalb des BTE-Gutachtens zur raumordnerischen Verträglichkeit behandelt worden. Das Gutachten wird der Begründung als ihr Bestandteil beigelegt.

Anregung: Bei der Festsetzung, dass in den Sondergebieten (jeweils) eine Verkaufsfläche bis 250 m² (Mini - markt) zulässig ist, handelt es sich offensichtlich um einen Fehler. Andernfalls wären negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur in den benachbarten Zentralen Orten zu erwarten und daher durch restriktivere Festsetzungen zu vermeiden.

Abwägung: Es ist richtig, dass EINE Verkaufsfläche gemeint. Das geht aus dem BTE-Gutachten so hervor und kann im Bebauungsplan konkretisiert werden.

Anregung Abt. Wasserwirtschaft: Die Planung umfasst auch einen rd. 2 ha großen See. Bei dem durch Kieselgurabbau entstandenen Heidesee handelt es sich um ein ausschließlich aus dem Grundwasser gespeistes Gewässer. Der See hat eine mittlere Tiefe von rd. 2.50 m. Die Sichttiefe beträgt im Mittel ca. 1.20 m. Durch die Umgebung sowie die Nutzung des Sees werden Nährstoffe in den Wasserkörper eingetragen, die sich im Laufe der Zeit akkumulieren. Derzeit wird der See als eutroph (nährstoffreich) eingestuft. Die Badegewässerqualität hat sich bereits jetzt verschlechtert; sie musste in diesem Sommer um eine Stufe herabgesetzt werden. Sollte der See überlastet werden, können unerwünschte Nebeneffekte wie Algenmassenentwicklung mit belästigender Geruchsbildung im Nachgang und/oder auch Beschränkungen der Badezulassung ausgelöst werden. Es wird dringend empfohlen, die Belastungsgrenze des Sees bei der geplanten Entwicklung des Geländes frühzeitig in die Planungen einzubeziehen.

Abwägung: Dies wird durch den Betreiber so zu beachten sein, hat jedoch keine Auswirkungen auf die Planinhalte.

Anregung Abt. Naturschutz: Für die umfangreiche östliche Erweiterung des Ferienparks (ca. 40 ha) auf die nunmehr in der 6. Flächennutzungsplanänderung dargestellte Flächengröße und Form des Sondergebietes, wurde bereits vor Jahren eine Herausnahme aus dem LSG 'Südheide' beantragt und am Ende beschlossen - insofern entspricht die vorliegende bauleitplanerische Änderung dem Erweiterungswillen.

Abwägung: Das wird so zur Kenntnis genommen.

Anregung Abt. Straßenverkehr: Ich weise daraufhin, dass auf einen Linksabbieger nur nach Zustimmung der Nds. Landesbehörde für Straßenausbau und Verkehr verzichtet werden kann.

Abwägung: Das wird zur Kenntnis genommen.

Anregung Abt. vorbeugender Brandschutz: Zum Wald hin ist ein Brandschutzstreifen (empfohlene Breite 25 m) herzustellen.

Abwägung: Das ist grundsätzlich so vorgesehen, betrifft jedoch den Bebauungsplan.

Anregung Allgemeiner Hinweis: Bitte beachten Sie, dass ich eine digitalisierte Ausfertigung zur Einbindung in das Programm „webGIS“ benötige. Nach der Bekanntmachung der Genehmigung bitte ich daher um Übersendung der Planurkunde mit vollständiger Verfahrensleiste in digitaler Form. Bei Fragen können Sie sich an meine Mitarbeiterin Frau Berg unter der oben genannten Telefonnummer wenden.

Abwägung: Das wird zu gegebener Zeit so beachtet.

Landkreis Uelzen, 27.9.2016

Anregung: Wir haben festgestellt, dass Sie die Samtgemeinde Suderburg nicht im o.a. Verfahren beteiligt haben, obwohl in der Begründung, Seite 4 ausdrücklich darauf hingewiesen wurde. Bereits mit unserer Stellungnahme vom 12.03.2015 zum Verfahren gern. § 4 Abs. 1 BauGB haben wir darauf hingewiesen, die Samtgemeinde Suderburg zu beteiligen und in den Verteiler aufzunehmen. Nach Rücksprache mit der Samtgemeinde hat keine Kontaktaufnahme in irgendeiner Form stattgefunden. Bitte veranlassen Sie, dass die Samtgemeinde umgehend an dem Verfahren beteiligt wird.

Abwägung: Die Samtgemeinde Suderburg wurde nachträglich beteiligt.

Landkreis Uelzen, 13.10.2016

Anregung: Vom Landkreis Uelzen ergeht aus raumordnerischer Sicht folgende Stellungnahme:

Gegen die vorgelegten Planungen bestehen raumordnerische Bedenken, da

- ein Verstoß gegen die Regelungen des LROP in Ziffer 2.1 05 Satz 2 und 3 gesehen wird. Die Siedlungsstruktur im Norden des Landkreises Celle wird wesentlich beeinträchtigt. Bei einer Verwirklichung der vorgelegten Planung würde ein Siedlungskörper entstehen, der in seiner Gästezahl der Einwohnerzahl des Kernortes von Unterlüß gleich kommt. Eine räumliche und infrastrukturelle Anbindung an das Grundzentrum Faßberg ist nicht gegeben.

Abwägung: Wie bei vielen Ferienanlagen dieser Art liegt der Standort des bestehenden Campingplatzes und geplanten Ferienparks außerhalb direkter Ortslagen, umgeben von einem attraktiven Erholungsgebiet. Der Standort liegt zwischen den Grundzentren Faßberg und Unterlüß. Durch die geplante touristische Ausrichtung und Nutzung der Anlage sind keine relevanten Beeinträchtigungen auf die Siedlungs- und Versorgungsstrukturen der umliegenden Orte zu erwarten (vgl. BTE-Gutachten). Das Betriebs- und Wirtschaftlichkeitskonzept des Betreibers sieht keine private Nutzung durch Ferienhausbesitzer vor, da dies die für die Bereitstellung von Service und Freizeitinfrastruktur erforderlichen Einnahmen senken würde. Dieses Betriebskonzept steht der Gefahr einer (illegalen) Nutzung der Ferienhäuser als Zweit- und Hauptwohnsitz entgegen.

Anregung:

- Faßberg als Standort für die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung im RROP des Landkreises Celle festgelegt wurde und nicht das Plangebiet.

Abwägung: Es muss davon ausgegangen werden, dass mit dieser Festlegung nicht nur die Ortsmitte Faßbergs gemeint sein kann. Es würde keinen Sinn ergeben, ein Feriendorf oder auch andere Erholungseinrichtungen nur dort anzusiedeln.

Anregung:

- die in Kapitel 3.3 bzw. 3.6 der entsprechenden Begründungen erfolgte Abwägung zu dem mit Schreiben vom 12.03.2015 vorgebrachten Hinweis zum Schießplatz der Fa. Rheinmetall nicht

§ 2 Abs. 3 BauGB entspricht. Die Gemeinde hat selbständig die Abwägungsmasse zu ermitteln.

Abwägung: Dort wird ausgeführt, dass Einschränkungen der Erholungsfunktion des bestehenden Campingplatzes Oberohe durch das Sperrgebiet bzw. die dortigen Aktivitäten der Gemeinde Faßberg nicht bekannt sind. Insofern wird keine Veranlassung gesehen, auf den Hinweis weiter einzugehen.

Anregung:

- die Beschränkung der zulässigen Einzelhandelsflächen nicht eindeutig genug aus der textlichen Festsetzung 1 hervorgeht. Hier ist vor dem Wort „Minimarkt“ das Wort „ein“ zu setzen, um deutlich zu machen, dass für das gesamte Plangebiet nur einmal 250 qm Verkaufsfläche zulässig ist und nicht für jedes einzelne Sondergebiet,

Abwägung: Das betrifft den Bebauungsplan und wird dort berücksichtigt.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Leer, 29.9.2016

Anregung: Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 06.09.2016. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Abwägung: Das wird zur Kenntnis genommen.

Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Fuhrberg, Burgwedel, 24.10.2016

Anregung: Von der o. a. Planung ist Wald direkt und indirekt betroffen, innerhalb und außerhalb angrenzend befinden sich große Waldbereiche.

In der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans wird angegeben, dass der Planbereich bereits in der derzeit gültigen Fassung der 1. Änderung weitgehend als Sondergebiet dargestellt ist. Tatsächlich ist der Erweiterungsbereich des Ferienparks jedoch überwiegend Wald und befindet sich außerhalb des Änderungsbereichs der 1. Änderung. In deren Rahmen wurde eine Umnutzung von 5,5 ha Wald für die Erweiterung des Ferienparks vorgesehen, nunmehr sollen insgesamt 17,5 ha Wald umgewandelt werden. Welche Darstellung der gültige Flächennutzungsplan für den neu hinzu kommenden Bereich trifft, ist in der entsprechenden Abbildung nicht dargestellt. Dadurch entsteht der irreführende Eindruck, dass von der 6. Planänderung nur wenig Wald betroffen sei.

Abwägung: Der ursprüngliche Flächennutzungsplan wird auf Seite 5 der Begründung zur 6. Änderung dargestellt. Danach sind die umgebenden Bereiche als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Wald ist nicht vorgesehen.

In der 1. Änderung, auf Seite 6 der Begründung dargestellt, wird das Sondergebiet erheblich nach Osten ausgeweitet.

Die 6. Änderung sieht darüber hinaus noch eine zusätzliche Erweiterung vor, die in erster Linie Wald in Anspruch nimmt. Das ist unstrittig und wird auch so berücksichtigt.

Anregung: Im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplans sollen einige Waldbereiche erhalten bleiben und als solche dargestellt werden. Diese Darstellung im Flächennutzungsplan als „Wald“ wird ausdrücklich begrüßt.

Abwägung: Das wird zur Kenntnis genommen.

Anregung: Wird im Zuge einer Bauleitplanung Wald für andere Zwecke beansprucht, hat die Gemeinde gemäß § 8 (2) Satz 3 NWaldLG eine Abwägung über die Angemessenheit der Waldumwandlung vorzunehmen. Sie richtet sich nach den Vorgaben des § 8 Absätze 3 bis 8 NWaldLG. Diese Abwägung fehlt bislang und ist zu ergänzen. (Die Aussage des Waldrechtlichen Gutachtens zum wirtschaftlichen Interesse des Vorhabenträgers stellt keine Abwägung in diesem Sinn dar.)

Zu der Abwägung gebe ich folgende Hinweise:

- Der zur Umwandlung vorgesehene Wald erfüllt im Süden eine gemäß Waldfunktionenkarte besondere Funktion für den Lärmschutz. Seine Beseitigung erhöht die Lärmbelastung des Ferienparks und der Siedlung Oberohe.
- Gemäß Waldrechtlichem Gutachten hat der betroffene Wald teilweise eine erhebliche Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich des Arten- und Biotopschutzes.
- Die Waldbereiche liegen in einem Vorranggebiet für Erholung, der Wald hat für die Erholungseignung des Gebiets eine wesentliche Bedeutung.

Die genannten Aspekte sprechen gegen eine Umwandlung von Wald an dieser Stelle und sind mit den Gründen, die für das Vorhaben sprechen, angemessen abzuwägen.

Abwägung: Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bauleitplanes führt die Gemeinde die Abwägung über die Angemessenheit der Waldumwandlung unter Berücksichtigung der in der Stellungnahme vorbetrachten Argumente durch. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Waldumwandlung unter Abwägung aller Belange als angemessen einzustufen ist. Das begründet sich wie folgt: In diesem Bereich besteht bereits ein großflächiger Campingplatz, der den Standortvorteil eines Sees aufweist. Seen sind im Bereich des sandigen Heidebodens eher selten, so dass hier eine besondere Attraktion für Erholungssuchende angeboten werden kann. Faßberg hat in der Regionalen Raumordnungsplanung die besondere Entwicklungsaufgabe „Erholung“ zugewiesen bekommen. Da diese Aufgabe nicht in der Ortsmitte oder der bebauten Ortslage erfüllt werden kann, wird eine Erweiterung des bestehenden Erholungsgebietes am Oberoher See der Vorrang vor Entwicklungen an neuen und damit zusätzlichen Standorten gegeben. In diesem Zusammenhang muss dann in Kauf genommen werden, dass Wald für diesen Zweck in Anspruch genommen wird, weil keine andere Fläche in direktem Zusammenhang mit dem bestehenden Campingplatz zur Verfügung steht. Die Inanspruchnahme des Waldes wird durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen, so dass letztlich kein wesentlicher Schaden entsteht.

Anregung: An der L 280 ist ggf. ein Ausbau des Einmündungsbereichs erforderlich. Da hier allseits Wald angrenzt, würde eine Erweiterung der Verkehrsfläche über den jetzigen Umfang hinaus eine weitere Waldumwandlung nach sich ziehen.

Abwägung: Eine Erweiterung der Verkehrsfläche ist auch beim Bau einer Linkabbiegespur nicht erforderlich, weil das Straßengrundstück hierfür breit genug ist.

Anregung: Sollte die Waldumwandlung beschlossen werden, ist eine angemessene Ersatzaufforstung erforderlich. Zu den dazu im Waldrechtlichen Gutachten enthaltenen Aussagen teile ich Folgendes mit:

Maßnahme E 7:

Das Zurückdrängen der Späten Traubenkirsche ist eine übliche forstwirtschaftliche Pflegemaßnahme im Rahmen der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sofern dies zum Erreichen der waldbaulichen Ziele für den jeweiligen Bestand notwendig und sinnvoll ist. Insofern kann sie gemäß Ausführungserlass zum Waldgesetz nicht als so genannte waldverbessernde Maßnahme anerkannt werden.

Außerdem ist ein einmaliges Entnehmen der Traubenkirschen nicht erfolgreich, da diese Art ein besonders starkes Wiederausschlagsvermögen auszeichnet. Daher müsste das Entnehmen mehrfach wiederholt erfolgen, kombiniert mit der vollflächigen Pflanzung einer schattentoleranten Baumart wie der Buche. Dies hätte zur Folge, dass die Traubenkirsche von der schattenverträglichen Buche verdrängt würde und nach einiger Zeit nicht wieder ausschlagen könnte. Dazu müssen aber Mindestvoraussetzungen an die Bodengüte gegeben sein, welche zunächst durch eine forstliche Standortkartierung nachzuweisen wären.

Schließlich liegt der Anteil der Eiche im Bestand bei höchstens 5 %. Daher ist nur ein sehr geringes Förderungspotential gegeben. Auch aus diesem Grund ist die Entnahme der Traubenkirsche zur Förderung der Eiche hier nicht sinnvoll.

Die Herleitung des erforderlichen Flächenumfangs der Maßnahme wird im Waldrechtlichen Gutachten in Form einer Wertrelation vorgenommen. Dazu wird der Wert der Fläche im Ausgangs- und Zielzustand miteinander verglichen. Nach wiederholter, mündlicher Mitteilung des ML ist als Wertrelation aber der Vergleich zwischen den Kosten der Maßnahme und einer anderenfalls durchzuführenden Aufforstung heranzuziehen. (Ein Ausgleichspflichtiger, der an Stelle einer Aufforstung eine waldverbessernde Maßnahme durchführt, soll dadurch finanziell nicht besser gestellt werden.) Eine Erstaufforstung mit einer prozentualen Baumartenverteilung wie im verloren gehenden Wald würde durchschnittlich 7500 € netto je Hektar kosten. (Dieser Wert wurde nach den Förderrichtlinien der Landwirtschaftskammer kalkuliert, wonach sich auch die Förderbeiträge an Waldbesitzer richten.) Die Entnahme der späten Traubenkirsche wird dagegen höchstens 1000 € netto je Hektar kosten. Dies liegt weit unter den Kosten für eine Erstaufforstung, weshalb hier der Höchstsatz (das Dreifache der Fläche) angesetzt werden müsste.

Abwägung: Die Entnahme der Späten Traubenkirsche ist unabhängig von den waldrechtlichen Anforderungen auch aus artenschutzrechtlichen Anforderungen geboten. Sie erfüllt aber auch die waldrechtlichen Anforderungen, weil erst durch das Zurückdrängen der Traubenkirsche die Waldverjüngung mit für eine forstliche Bewirtschaftung angemessenen Baumarten möglich wird, wodurch die Nutzbarkeit des Bestandes deutlich verbessert wird. Gleichzeitig wird ein Beitrag zur Schutz- und Erholungsfunktion geleistet, weil ein aus Naturschutzsicht hochwertiger Waldtyp entwickelt wird. Die Rücknahme der Traubenkirsche geht über die forstübliche Pflege und Bewirtschaftung hinaus, insbesondere weil im vorliegenden Fall auf eine Pflanzung von Schattbaumarten verzichtet und stattdessen ein Eichen-Mischwald angestrebt wird. Das erfordert auch, dass die Traubenkirsche nicht nur einmalig entnommen wird, sondern im Anschluss durch Folgepflegemaßnahmen dafür Sorge zu tragen ist, dass sie nicht erneut den Bestand bestimmt (*„Ein Wiederaufwachsen der Späten Trauben-Kirsche ist durch Folgepflegemaßnahmen (regelmäßiges Auf-den-Stock-setzen oder Entasten der verbliebenen unteren Stammstücke) zu unterbinden“*, S. 41 des Umweltberichtes). Aufgrund dieser Folgepflegemaßnahmen liegen die Kosten der Maßnahme auch deutlich über der Schätzung in der Einwendung und erreicht damit eine hinreichende Höhe für die waldrechtliche Anerkennung als Waldverbesserung. Eine Flächenvergrößerung der Maßnahmenfläche ist somit verzichtbar.

Anregung Maßnahme E 8: Die vorgesehene Fläche ist für eine Erstaufforstung geeignet. Die Freihaltung eines Saumstreifens entlang der Heideflächen ist ökologisch sinnvoll und wird unterstützt.

Die beabsichtigte Baumartenwahl steht nicht vollständig im Einklang mit dem Ergebnis der forstlichen Standortkartierung. Zwar gehören diese Baumarten hier zur potentiell natürlichen Waldgesellschaft, nach den Richtlinien zur Baumartenwahl (LÖWE-Erlass der Niedersächsischen Landesforsten, Förderrichtlinien der Landwirtschaftskammer) werden aber auch andere Baumarten und Mischungen vorgegeben. Um auch die verloren gehende Nutzfunktion des umzuwandelnden Waldes angemessen zu ersetzen - die auf über 10 ha der Umwandlungsfläche

durchschnittlich bzw. überdurchschnittlich ist (Waldrechtliches Gutachten, Tab. 7) – ist eine Wahl ertragreicherer Baumarten nötig. Die Buche wächst zwar unter den gegebenen Standortbedingungen, bringt hier aber nur eine schwache Wuchsleistung. Somit dient sie vorrangig der ökologischen Aufwertung des Waldes. Daher wäre eine Mischung aus Kiefern mit Anteilen von Buchen, aber auch Douglasien oder Lärchen angemessen, um alle verloren gehenden Waldfunktionen zu ersetzen. Es wird daher vorgeschlagen, in der Bauleitplanung lediglich die Verwendung standortgerechter Baumarten zur Anlage eines multifunktionalen Waldes festzuschreiben. Die detaillierte Festlegung von Baumarten, Mischungsverhältnis und Pflanzverband kann in einem Kulturplan erfolgen, der z. B. Bestandteil eines städtebaulichen Vertrages wird. In diesem Zusammenhang verwundert die Formulierung im Waldrechtlichen Gutachten, „die zukünftige ordnungsgemäße forstliche Bewirtschaftung der Flächen ist zulässig, ...“ (S. 26). Gemäß Waldrecht ist jeder Waldeigentümer zur ordnungsgemäßen Forstwirtschaft verpflichtet.

Abwägung: Die geforderte Änderung der Baumartenzusammensetzung ist zurückzuweisen, weil die Maßnahme E 8 gleichzeitig auch naturschutzrechtliche Kompensationsverpflichtungen erfüllen muss, was nur über die vorgegebene Baumartenzusammensetzung sichergestellt werden kann. Die gewählte Baumartenzusammensetzung entspricht einem empfohlenen Betriebszieltyp auf Basis der durchgeführten forstlichen Standortkartierung und ist somit auch in Bezug auf die Nutzfunktion des Waldes als angemessen einzustufen.

Anregung Maßnahme E 9: Der hierfür vorgesehene Kiefernbestand ist für eine Unterbaumaßnahme hinsichtlich seines Alters und seiner Struktur geeignet. Offen ist dagegen noch, ob die Bodengüte für einen Buchenanbau geeignet ist. Dies ist durch eine forstliche Standortkartierung nachzuweisen.

In Bezug auf die Herleitung des Flächenumfangs gilt das unter E 7 Gesagte sinngemäß. Die Kosten für einen Buchen-Unterbau betragen durchschnittlich 2500 € netto je Hektar. Somit ist bei einem Buchen-Unterbau an Stelle einer Aufforstung das Dreifache an Fläche erforderlich.

Abwägung: Die Durchführung einer forstlichen Standortkartierung wird im vorliegenden Fall als nicht erforderlich eingeschätzt, weil auch so erkennbar ist, dass der Standort buchenfähig ist. Der gewählte 2,6-fache Umfang ist angemessen und ausreichend. Im Übrigen sieht der Erlass des ML vor: „*Hilfsweise kann die Fläche über eine Wertrelation einer Ersatzaufforstung hergeleitet werden*“. Diese Formuliert verdeutlicht, dass primär nach den betroffenen und herzustellenden Waldfunktionen der Flächenumfang zu ermitteln ist und nur wenn das nicht ohne weiteres möglich ist, ist der hilfsweise Ansatz vorzusehen. Ebenso wurde im vorliegenden Fall verfahren. Im Übrigen liegt der tatsächliche Umfang mit dem 2,6-fachen nur geringfügig unter der Forderung mit dem 3-fachen Flächenumfang.

Anregung: Zu allen waldrechtlichen Ersatzmaßnahmen fehlt eine Aussage, wie sie rechtlich gesichert werden. Die Inhalte des Waldrechtlichen Gutachtens sind hierfür nicht ausreichend. Ein Hinweis auf einen städtebaulichen Vertrag ist in der Planung nicht enthalten.

Abwägung: Der Hinweis auf den zu schließenden städtebaulichen Vertrag wird ergänzt.

Anregung: Die Zustimmung der Flächeneigentümer zu den Ersatzmaßnahmen ist ebenfalls einzuholen.

Abwägung: Das ist richtig.

Anregung: Zwischen Wald und sonstigen störenden Nutzungen ist ein ausreichender Abstand einzuhalten, um gegenseitige Beeinträchtigungen zu minimieren. Das LROP gibt hierfür einen Abstand von 100 m vor. Nach RROP für den Landkreis Celle ist ein ausreichender Abstand einzuhalten. Im Norden, Nordwesten, Westen und Süden des Planbereichs grenzen weitläufig Waldbereiche unmittelbar an. Des Weiteren grenzen auch im Osten einige Abschnitte des Planbereichs an Wald. Schließlich befinden sich im Ferienpark selbst Waldflächen.

Durch den angrenzenden Wald kommt es zu Gefahren für den Planbereich durch umstürzende Bäume und Waldbrand. Gleichzeitig wird der Wald insbesondere durch Verlärmung aus dem Feriengebiet beeinträchtigt. Außerdem steigt für die Eigentümer angrenzender Waldflächen das Risiko im Rahmen ihrer Verkehrssicherungspflicht erheblich an, denn es handelt sich hier um eine Nutzung des Geländes zu Wohnzwecken.

Die Planung sieht entlang der im Süden angrenzenden Wälder einen Abstand von 25 m vor. Dies ist unter dem Aspekt der Gefahrenabwehr als Minimum zu bewerten. Entlang der übrigen Waldgrenzen sieht die Planung lediglich 3 m Abstand vor. Dies ist aus Waldsicht völlig unzureichend. Da die Planung eine Umstrukturierung des Geländes beabsichtigt (Wechsel von Campingplatz-Nutzung zu Ferienhäusern), besteht auch in den bereits heute als Feriengebiet genutzten Bereichen die Möglichkeit, den Waldabstand deutlich größer vorzusehen. Dies gilt entsprechend für die Waldflächen innerhalb des Planbereichs. Auch wenn ein Abstand von 25 m viel Planungsraum beansprucht (der allerdings für naturschutzrechtliche Maßnahmen genutzt werden kann), sind die bislang vorgesehenen 3 m als Abstand inakzeptabel.

Abwägung: Dies wird im Bebauungsplan so berücksichtigt; der Planentwurf ist danach neu auszulegen.

Anregungen der Öffentlichkeit

Rae [REDACTED], Lüneburg, 13.10.2016

Anregung: Wir zeigen an, dass wir Herrn [REDACTED] Faßberg, vertreten. Die uns legitimierende Vollmacht ist als Anlage in Kopie beigelegt.

Zu den zur Zeit ausgelegten Unterlagen zum B-Plan Schmarbeck Nr. 2 „Ferienpark Heidesee“ und zur 6. Änderung des F-Planes der Gemeinde Faßberg nehmen wir für unseren Mandanten wie folgt Stellung:

Unser Mandant ist Landwirt und bewirtschaftet eigene und gepachtete Flächen, die im Osten unmittelbar an das geplante SO-Gebiet „Ferienpark“ angrenzen. Die Bauleitplanung dient der Erweiterung des Ferienparks Heidesee und sieht eine Bebauung bis nahezu direkt an die landwirtschaftlichen Nutzflächen vor. Diese Flächen werden intensiv bewirtschaftet, u.a. werden sie beregnet, Pflanzenschutzmittel werden aufgebracht, die Ernte findet zum Teil auch nachts statt. Konflikte mit den Feriengästen, die ihren Urlaub in Ruhe genießen wollen, sind so vorprogrammiert.

Die Bauleitplanunterlagen lassen nicht erkennen, dass diese Problematik bereits erkannt, geschweige denn einer gerechten Abwägung zugeführt worden ist. Ein schalltechnisches Gutachten, das der Frage der Lärmbelastung der Ferienhäuser durch landwirtschaftliche Tätigkeit auf den Flächen nachgeht, existiert offenbar nicht. Es ist somit offen, welchen Lärmimmissionen die Ferienwohnungen an der Grenze zu den landwirtschaftlichen Flächen insbesondere zur Nachtzeit ausgesetzt sind. Die Beregnungsanlagen und -brunnen müssen dabei schon aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grundwasser vorzugsweise nachts laufen. Die genannten technischen Einrichtungen sind laut und die von ihnen verursachten Geräusche häufig ton- und impulshaltig.

Eine hinreichend breite Pufferzone zwischen den Flächen und den Ferienhausgebäuden, die in nennenswertem Umfang lärm- oder sonst immissionsmindernd wirken könnte, ist nicht vorgesehen. Der als Festsetzung geplante nicht bebaubare Streifen zwischen den Bauflächen und den Äckern ist zu schmal und die Begrünung nicht ganzjährig dicht genug, um irgendwelche immissionsmindernde Effekte auslösen zu können.

Die Bauleitplanentwürfe schaffen somit, würden sie so, wie sie vorliegen, beschlossenen Konflikte, die sie nicht selbst lösen, die aber den landwirtschaftlichen Betrieb unseres Mandanten vor große wirtschaftliche Probleme stellen würden, zumal er auf die intensive Bewirtschaftung der Flächen im Rahmen seines landwirtschaftlichen Betriebes dringend angewiesen ist. Sollten die an das Plangebiet angrenzenden Flächen für unseren Mandanten nicht mehr uneingeschränkt bewirtschaftbar sein, würde dies seinen landwirtschaftlichen Betrieb existenziell gefährden.

Es gibt Möglichkeiten, konfliktmindernd zu planen. So könnten z. B. nach Osten hin Wälle vorgesehen werden, die Lärmeintrag und andere Immissionen vom Ferienpark abhalten. Die Grünstreifen könnten wesentlich breiter angelegt werden, so dass Sicht- und Blickkontakt ausgeschlossen und Geräuschimmissionen vermindert werden. Die aktuell vorliegende Planung lässt nicht erkennen, dass man sich über bauliche oder technische Möglichkeiten der Immissionsminderung Gedanken gemacht hat, und optimiert allein die Belange des Ferienparkbetreibers. Das Abwägungsgebot sowie der Grundsatz der Lastengerechtigkeit würden durch so zu Lasten unseres Mandanten verletzt werden.

Wir bitten die Gemeinde Faßberg daher, ihre Planung zu überprüfen und Änderungen zur Wahrung der Belange unseres Mandanten vorzunehmen.

Abwägung: Dies betrifft Regelungen des Bebauungsplanes.

3. Verfahrensablauf

Die Öffentliche Auslegung wurde vom 31.1.2018 bis einschließlich 5.3.2018 durchgeführt, nachdem sie am 22.1.2018 öffentlich bekanntgemacht worden war.

Das Ergebnis der Abwägung der eingegangenen Anregungen wurde, wie unter 2. dieser Zusammenfassenden Erklärung dargestellt, beschlossen. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom Rat der Gemeinde am 15.3.2018 beschlossen, am 25.10.2018 vom Landkreis Celle genehmigt sowie am 8.11.2018 öffentlich bekanntgemacht und damit wirksam.

Faßberg, den 9.11.2018

Siegel

i.V. gez. Fährndrich
Bürgermeister